

A FACHADA

(Em face da Propriedade Horizontal e da Locação Predial)

Luiz Francisco Giglio - Juíz de Direito da
1.ª Vara – Professor de Direito Civil - Baurú.

1. Por fachada se entende o lado de uma frontaria, a frente, a parte anterior, o frontispício, ou ainda a face frontal de um edifício, como seu respectivo acabamento da parte que faz frente à via pública. - É pois, parte integrante e inseparável do mesmo.

Nos atos de sua disposição, total ou parcial, como na cessão, no empréstimo, na locação, etc., a regra é de que a respectiva fachada está incluída no prédio.

Todavia, admite-se igualmente a regra da exclusão da fachada, por disposição expressa dos interessados, de tal modo que a disposição, total ou parcial, do prédio, não implica na disposição da respectiva fachada.

Em verdade o deslinde do problema não oferece maior dificuldade quando aquela disposição total ou parcial, se destina a apenas uma pessoa ou a uma família, por se tratar de edifício singularmente considerado.

Ao se tratar de fachada de edifício em condomínio, ou de locação predial de unidades autônomas, é que o problema ganha relêvo, e a dificuldade avulta.

O condômino tem disponibilidade da fachada do edifício, ou da parte da fachada correspondente ao seu apartamento ou à sua sala comercial? O locatário tem disponibilidade da fachada do edifício, ou parte da fachada correspondente ao apartamento ou à dependência locada?

Essas duas questões de atual interêsse irão ocupar a nossa atenção abaixo.

2. O edifício em condomínio vem gozando de grande popularidade nos dias que correm, como fruto de necessidade econômico-social.

O deslocamento constante das correntes migratórias do campo para a cidade, com a busca que os rurícolas empreendem de melhores condições de vida, incluindo exercício de atividades mais bem remuneradas; duas guerras mundiais na primeira metade d'êste século, com demolições e falta de construções capazes de abrigar toda gente; inflação permanente, com alta considerável de materiais de construção, e empobrecimento coletivo da massa, tornando proibitiva a obtenção da casa própria para muitos; alta despropositada do valor dos terrenos, principalmente em centros urbanos de incidência demográfica expressiva; leis de exceção regulamentadoras do inquilinato, acrescentando prerrogativas aos inquilinos e desestimulando os proprietários a novos investimentos imobiliários; enfim, todo um complexo de dificuldades que ficam abrangidas na significativa expressão “crise habitacional”, levou o homem a soluções mais apropriadas do problema da moradia, fazendo proliferar o edifício em condomínio, onde, com economia de despesas de terreno, e com o reaproveitamento de coberturas como pisos de andares superiores, se consegue, também, maior concentração populacional em pontos estratégicos de residência para muitos.

As edificações passaram, então, a um crescimento vertical, numa autêntica superposição de residências, e como frisa *Caio Pereira*, num paradoxo êsse crescimento vertical foi apelidado de “propriedade horizontal”.

Já não se trata de projeção perpendicular da construção sôbre o terreno, de modo que o domínio alcançasse “usque ad coelum” e “usque ad inferos”, mas são os planos horizontais e superpostos que se consideram individualmente, como unidades habitacionais, denominadas de “propriedade – horizontal” em contraposição à pro-

priedade comum que é perpendicular ou vertical ao terreno. A propriedade horizontal se configura em planos horizontais e paralelos ao terreno que sustenta a edificação.

3. No edifício assim composto de planos horizontais e de superposição de propriedade distintas, a fachada é global, correspondendo a toda a parte da frente ou a todo o frontispício.

Óra, na propriedade horizontal coexistem dois tipos distintos de propriedade, a saber: - a propriedade individual, com referência à unidade autônoma (apartamento, sala comercial ou conjunto de salas), e a propriedade coletiva, com respeito às partes comuns e efetivamente em condomínio no edifício (alicerces, cobertura, paredes mestras, escadarias, áreas de circulação, etc.).

A propriedade individual há que continuar regida pelos princípios informativos da propriedade comum e tradicional, da mesma forma que a propriedade coletiva há que subsistir regulamentada pelas normas do condomínio.

Entretanto, como o edifício se apresenta como "unidade" em todos os aspectos, é mister a perfeita conciliação daqueles princípios e daquelas normas, através um disciplinamento especial.

Bem por isso o legislador pátrio tem se ocupado, já de longa data, com os problemas ocorrentes, expedindo sucessivos diplomas a partir do Decreto n.º 5.481, de 25/6/1928.

E, pelo exame dessa legislação especial pode-se afirmar que a fachada do edifício em condomínio tem sido, tradicionalmente, caracterizada como compondo a propriedade coletiva, já pelo seu sentido global, já pelo seu acabamento consumando a unidade arquitetônica da construção.

Como componente da propriedade coletiva, a fachada é excluída da livre disposição do proprietário individual, que assim fica impedido de atos que possam violar os direitos concorrentes dos demais proprietários individuais das demais unidades autônomas.

A expressão do condomínio se manifesta, então, pela verificação de que existe uma pluralidade subjetiva (diversos donos) e uma unidade objetiva (pretensão sobre a mesma coisa).

Aquele decreto, consumando a afirmação doutrinária a respeito, consignou em seu artigo 11 duas proibições de disposição individual da fachada, inscrevendo em suas alíneas "a" e "b", o seguinte:

"Art. 11 - É vedado a qualquer proprietário de apartamento:

- a) mudar a forma externa da fachada...
- b) decorar as paredes e esquadrias externas com tonalidades ou cores diversas das empregadas no conjunto do edifício;"

A Lei n.º 285, de 5/6/1948, manteve o mesmo entendimento no sentido de que o condômino não tinha disposição da fachada ou das partes externas do prédio.

Qualquer disposição da fachada, em suma, valeria por inovações que são vedadas, seguindo-se a doutrina de *Visco*, que é geralmente aceita e que diz:

"... inovação é tudo quanto altera a situação preexistente da coisa, quer como estado de fato, quer como estado de direito".

Embora envelhecidas aquelas disposições legais, a ponto de se reclamar com certa insistência um disciplinamento mais atualizado da matéria, persistiram com invulgar atualidade as regras proibitivas da mudança da fachada e das partes externas do edifício tanto assim que *Caio Pereira* - ao formular um projeto de lei reguladora

do regime de propriedade horizontal, reproduziu no artigo 17, alíneas "a" e "b" a mesma redação das alíneas "a" e "b" do Decreto n. 5.481, de 25/6/1928, já mencionadas e acima transcritas.

E como se fosse para desafiar o tempo, ainda na recente Lei n.º 4.591, de 16/12/1964, idênticas regras ficaram reproduzidas nos itens I e II, do art. 10.

Do exposto resulta que em face do Direito Positivo Brasileiro na propriedade horizontal o condômino do edifício de apartamento está impedido de alterar a fachada e as partes externas do prédio.

Essa proibida alteração vai desde a mudança de cor na pintura externa, até a colocação de placas, letreiros, luminosos, etc. - Ainda a alteração do perímetro da fachada (como por exemplo a implantação de um painel lateral ou sobre a cobertura, ou mesmo fechamento de janela com ampliação da área fechada) se inclui na proibição legal.

4. Cumpre acentuar, porém, que a inovação há que se entender como individualmente praticada, e sem a expressa concordância ou autorização dos demais condôminos para se inscrever como proibida.

A inovação consentida é legítima, cedendo a proibição legal em face do acôrdo de vontade dos interessados.

Aliás, bem sentindo êsse aspecto do problema, o Projeto de Código Civil apresentado ao Governo da República, e que houve por bem de assimilar em seu texto a legislação especial da propriedade horizontal inscreveu como ato defeso, em seu art. 480, a alteração da fachada quando não consentida, dizendo o seguinte:

"Art. 480 - Atos Defesos - É defeso ao dono do apartamento:

I - alterar a fachada do edifício, salvo anuência por escrito de todos os condôminos;"

Com efeito, havendo concordância expressa de todos os demais condôminos, a proibição legal cede, ensejando-se a inovação da fachada por parte do condômino autorizado.

5. Na localização de um anúncio de um luminoso, de um escrito, de uma placa, ou ainda a simples alteração da cor da pintura, como inovação da fachada, há que se observarem estas duas regras que se completam:

1ª) - em princípio é vedada a inovação como ato individualmente praticado pelo condômino na propriedade horizontal;

2ª) - havendo anuência expressa de todos os demais condôminos na propriedade horizontal, é possível a inovação que assim se tem por consentida expressamente.

6. Essas regras subsistem quer a unidade autônoma esteja sendo utilizada pelo próprio condômino, quer por locatário.

Em V, acórdão *in* "Rev. For.", 165/188 já se asseverou que o locatário fica obrigado às mesmas restrições impostas aos condôminos, dizendo-se o seguinte:

"A restrição de um direito pela convenção dos co-proprietários de um edifício, obriga a todos, inclusive os locatários".

Não obstante êsse entendimento, a matéria não se mostra pacífica e extreme de dúvidas.

Para logo duas situações hão que ser destacadas: na primeira existe a figura da propriedade horizontal (propriedade individual quanto às unidades autônomas, e propriedade coletiva quanto às partes comuns do edifício), e a locação se faz da unidade autônoma consistente no apartamento, na sala ou no conjunto de salas objeto do contrato; na segunda o edifício de andares é do mesmo proprietário, e pela locação das diversas unidades autônomas os co-locatários ficam em situação equivalente à de condôminos na propriedade horizontal.

Na primeira situação, não há que subsistir dúvida quanto à circunstância de ficar o locatário adstrito às exigências que na propriedade horizontal se dirigem a cada condômino. Assim, as duas regras já examinadas acima são aplicáveis sucessivamente ao condômino e ao locatário que toma posse direta da unidade autônoma.

A segunda situação é que pode suscitar dificuldades para a justa solução.

7. *Agostinho Alvim* estudando a locação predial assinala que os civilistas franceses ainda não chegaram a um acôrdo sôbre si a locação do prédio abrange, ou não, a parte externa do edifício, de modo que essa divergência doutrinária tem repercutido na jurisprudência com manifestação de três entendimentos a saber:

a) - o uso e gozo do prédio compreende a sua parte externa de sorte que o locatário pode utilizá-la livremente (como para colocação de cartazes e reclamos);

b) - o proprietário conserva o direito à parte externa do edifício, que assim fica à sua disposição;

c) - a solução deve ser dada de acôrdo com as circunstâncias de cada caso.

Perante o Direito Positivo Brasileiro é mister se atentarem para dois dispositivos fundamentais. — O art. 1.189, inciso I, do Código Civil, prescreve que o locador é obrigado a entregar ao locatário a coisa alugada “com suas pertenças” em estado de servir ao uso a que se destina e a mantê-la nesse estado pelo prazo contratual. — E o art. 59, do mesmo Código, refere que a coisa accessória deve seguir o destino da principal, salvo disposição em contrário.

Pontes de Miranda entende que a fachada ou parte dela constitui “pertenças” da coisa locada, e, assim, quer por ser accessório, quer porquê o locador deve entregar ao locatário a coisa locada com “suas pertenças”, a facha-

da ou parte dela (na área correspondente à parte locada) se inclui na locação, passando ao locatário.

Agostinho Alvim aceita, como regra, essa solução dizendo que

“Em regra a parte externa está compreendida na locação”.

Pontes de Miranda desenvolve mais detalhadamente a sua idéia a respeito, esclarecendo que

“Se se trata de lugar para negócios, comerciais ou não, a locação apanha a fachada, ou parte da fachada, em que se põem os anúncios. Se é em andar, compreende o que corresponde, por fóra, ao espaço interior ocupado pelo locatário, desde que não haja incursão no espaço exterior que corresponderia a outra locação e desde que estabeleça confusão quanto à localização do negócio anunciado”.

Essa é a Doutrina do Direito Alemão, em que a locação de prédios comerciais abrange, por regra geral, a utilização da fachada, conforme nota encontrada nas lições de *Enneccerus*, dizendo

“Nota 1: - Si se trata de casas para negócios, el arrendamiento comprende también, por regla general, la utilización de la fachada para anuncios en la extensión del local arrendado, si se trata de pisos altos, desde el quicio de la ventana del piso inferior, has el otro - RGE-80 - p. 282 - SS.”

A Doutrina corrente, pois, entende que na locação do prédio ou de parte do prédio, se inclui a fachada ou a parte da fachada correspondente. Dessa forma, o locatário pode utilizar a fachada realizando inovações que não venham alterar a substância ou o destino da coisa locada (assim não é vedado alterar a côr da pintura, nem colocar placas, anúncios, luminosos, etc.) e desde que atende

à correspondência da fachada ou de parte dela, com o prédio ou parte do prédio locado.

8. E mais: Nesse caso o proprietário ou locador nem mesmo poderá dispor livremente das eventuais partes que excederem à fachada (como beirais, marquises, laterais, cobertura, etc.), pelo simples motivo de haver transferido pela locação a posse direta da coisa ao locatário ou aos locatários, de modo que a posse indireta que continua reservada a ele não autoriza qualquer disponibilidade da "res".

Ainda é em *Pontes de Miranda* que se encontra, embora em ligeira referência, o tratamento do assunto, ao dizer que

"O contrato pelo qual o proprietário, ou quem tem o uso do prédio, em que há duas ou mais locações, cede espaço para letreiro ou anúncio além do pedaço de fachada, em que o locatário poderia anunciar, é contrato de locação de parede ou parte de parede, e exige a anuência dos outros locatários".

Está implícito que a anuência dos outros locatários é exigida porque inexistente disponibilidade da coisa.

Assim, locado o prédio a um ou mais locatários, só com a anuência dos mesmos é possível ao proprietário dispor das partes externas além da fachada (marquises, coberturas, beirais, laterais, etc.) para utilização de letreiros, anúncios ou luminosos. A fachada continua na posse exclusiva do locatário ou dos locatários, e os excedentes da fachada, só com autorização expressa dos locatários podem ser utilizados pelo locador (para si ou em outras locações).

9. Como se vê, em relação à locação de unidades autônomas a solução é diversificada: tratando-se de propriedade horizontal, é vedado por lei inovar a fachada por parte do condômino e por força de consequência pelo lo-

catário que recebe e continua a mesma posse daquele; tratando-se entretanto de edifício de um único proprietário, as locações de unidades autônomas inclui a fachada, e, conseqüentemente nêsse caso o locatário não está impedido de inovar a fachada, utilizando-a legalmente.

Compreende-se o tratamento desigual dêsses casos que são extremamente diversos.

Como já se acentuou, na propriedade horizontal consistente em edifício em condomínio, as unidades autônomas permanecem como propriedade individual e gozando de tôda a disponibilidade por parte do condômino; mas as partes comuns, entre as quais se inclui a fachada do prédio, ou parte dela, subsistem como propriedade coletiva, de modo que o condomínio expressado na pluralidade de pretensão sôbre a unidade da coisa, mercê dessas pretensões concorrentes, impede que um condômino disponha da fachada ou parte dela (salvo o caso de expressa anuência de todos os demais condôminos).

Diversamente, no edifício de andares pertencentes a um único proprietário, e sem o destaque de unidades autônomas a caracterizar a propriedade horizontal, êsse proprietário conserva em todo o seu vigor a propriedade individual sôbre a totalidade do prédio, de modo que ao conceder a posse de uma das partes (apartamento, sala ou conjunto de salas ou até andar) ao locatário, acrescenta-lhe, também, a fachada, ou parte dela, em correspondência com a parte locada, daí poder o locatário neste caso utilizar a fachada, inovando-a nos limites legais.

Consigne-se, ainda, que êsse único proprietário pode se apresentar como comunhão de mais de um comunheiro, mas em condomínio no prédio todo, e sem destaque das unidades autônomas a serem possuídas individualmente pelos pluros donos. No caso haveria condomínio comum, e não propriedade horizontal.

10. Resumidamente, a fachada do edifício, em face da propriedade horizontal e da locação predial, oferece-se às seguintes soluções práticas:

1.^a) na propriedade horizontal, assim entendida a propriedade de unidade autônoma (individual) e a das partes comuns (coletiva), o condômino não pode, salvo anuência expressa dos demais condôminos, alterar a fachada ou mesmo modificar a côr da pintura das partes externas e das esquadrias;

2.^a) o locatário de unidade autônoma (de propriedade horizontal) igualmente não pode, salve anuência expressa dos condôminos todos do edifício (incluindo o seu próprio locador), alterar a fachada ou modificar a côr da pintura das partes externas e das esquadrias;

3.^a) o locatário de prédio ou de parte de prédio não caracterizado como propriedade horizontal, pode livremente usar e alterar a fachada, e a modificar a côr da pintura das partes externas e das esquadrias, dentro dos limites legais;

4.^a) o proprietário de prédio alugado a dois ou mais locatários não pode utilizar os excedentes da fachada (como coberturas, beirais, marquises, etc.) salve anuência expressa de todos os locatários.

BIBLIOGRAFIA

Tratado de Derecho Civil - *Enneccerus*

Tratado de Direito Privado - *Pontes de Miranda*

Aspectos da Locação Predial - *Agostinho Alvim*

Propriedade Horizontal - *Caio M. S. Pereira*

Projeto do Código Civil - *Orlando Gomes e Comissão Revisora*

Le Case in Condominio nel Diritto Vigente - *A. Visco*

(transcrição no Curso de Direito Civil - *Serpa Lopes*)

Condomínio - *Carlos Maximiliano*